2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1126055-33.2024.8.26.0100

Autor: Condomínio Edificio Ciragan, CNPJ 08.919.968/0001-28

Réus: Luiz Roberto Graciotti, RG 9.276.034-X SSP/SP, CPF 001.644.288-10; Ana Regina Albano Graciotti, RG 13.598.509-2 SSP/SP, CPF 029.486.518-75

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 01/02/2027 às 16h e encerramento em 04/02/2027 às 16h

2º pregão: início em 04/02/2027 às 16h e encerramento em 04/03/2027 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 1903, localizado no 19º andar ou 19º pavimento do Edifício Çiragan Home**,** situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, da cidade de São Paulo, com a área privativa de 55,55m², área comum de 46,251m², sendo 41,281m² de área comum coberta e 4,97m² de área comum descoberta, com direito a uma (1) vaga indeterminada na garagem dos subsolos do edifício, com capacidade para apenas um veículo de passeio ou utilitário, com emprego de manobrista/garagista, totalizando a área de 101,801m²**,** correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1960% no terreno do condomínio. Contribuinte 010.099.1105-8. Matrícula 88.518, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Endereço: Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38, apartamento 1.903, Edifício Çiragan Home, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01410-000.

Avaliação: R$ 1.181.000,00 (maio/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado (locado).

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.3: arrolamento dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do ofício DRF/OSA/SEFIS nº 81/2012, expedido em 26/07/2012 nos termos do § 5º, do art. 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997, prenotação nº 269655, de 02/08/2012;

- Av.4: arresto oriundo do processo 0168832-70.2012.8.26.0100 movido por Banco Industrial do Brasil S/A. em face de Luiz Roberto Graciotti e outra, perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.6: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti, oriunda do processo 0274800-10.2008.5.02.0501 movido por Ministério da Fazenda em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 1ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP;

- Av.7: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1001935-61.2015.5.02.0710 movido por União Federal (PGFN) em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul;

- Av.9: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001790-94.2011.5.15.0097 movido por Rosa Sales de Oliveira em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP;

- Av.10: penhora de 50% do imóvel, oriunda do processo 1001823-12.2013.5.02.0242 movido por Marzia da Silva Santos em face de Luiz Roberto Graciotti e outra, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.11: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0000648-68.2011.5.02.0242 movido por Manoel Messias Paulino em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.12: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti, oriunda do processo 0000648-68.2011.5.02.0242 movido por Manoel Messias Paulino em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.13: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1000946-72.2013.5.02.0242 movido por Antonia Batista de Oliveira em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.14: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001341-86.2010.5.02.0242 movido por Osmar Kiyoshi de Oliveira em face de Versatil Promocional Ltda., perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.15: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1000396-09.2015.5.02.0242 movido por Odair Souza Dias de Jesus em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.16: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1000581-81.2014.5.02.0242 movido por Amanda Oliveira Ferreira Camargo em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.17: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001623-56.2012.5.02.0242 movido por Fabio Laurentino da Silva em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.18: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1002026-71.2013.5.02.0242 movido por Nair Moretti Baradel em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.19: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001104-08.2013.8.26.0152 movido por Roberto Franca Almeida em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP;

- Av.20: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001296-82.2010.5.02.0242 movido por Roberto Franca Almeida em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.21: penhora oriunda do processo 0001641-35.2011.5.15.0021 movido por Donizete Rodrigues e outros em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP;

- Av.22: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti, oriunda do processo 0002127-96.2011.5.02.0242 movido por Jonilson Magno Marinho em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.23: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1000272-94-2013.5.02.0242 movido por Luciana Vieira de Souza em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.24: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0000552-87.2010.5.02.0242 movido por Jorge Luiz Cezar Bueno em

face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.25: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti e Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001186-49.2011.5.02.0242 movido por João Andre de Souza em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.26: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001641-35.2011.5.15.0021 movido por Donizete Rodrigues e outros em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP;

- Av.27: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1001703-32.2014.5.02.0242 movido por Eliana Ap. Silva de Jesus em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.28: penhora de 50% do imóvel, oriunda do processo 0168832-70.2012.8.26.0100 movido por Banco Industrial do Brasil S/A. em face de Luiz Roberto Graciotti e outra, perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. (em retificação a Av.8);

- Av.29: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti e Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0001623-56.2012.5.02.0242 movido por Fabio Laurentino da Silva em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.30: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti e Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 0002312-03.2012.5.02.0242 movido por Clayton Oliveira de Jesus em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.31: penhora oriunda do processo 0001680-48.2010.5.02.0241 movido por Paulo Henrique da Silva em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.32: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti, oriunda do processo 0001370-68.2012.5.02.0242 movido por Odai Albuquerque Magueira em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.33: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.34: penhora oriunda do processo 0001887-76.2012.5.02.0241 movido por Douglas Romualdo Vicente em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.35: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1513219-08.2016.8.26.0014 movido pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Luiz Roberto Graciotti e outra, perante a Vara das Execuções Fiscais Estaduais da Fazenda Pública de São Paulo/SP;

- Av.36: indisponibilidade dos bens de Ana Regina Albano Graciotti, oriunda do processo 0001370-68.2012.5.02.0242 movido por Odai Albuquerque Magueira em face de Ana Regina Albano Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

- Av.37: indisponibilidade dos bens de Luiz Roberto Graciotti, oriunda do processo 1000946-72.2013.5.02.0242 movido por Antonia Batista de Oliveira em face de Luiz Roberto Graciotti e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP;

b) de acordo com informação obtida em 19/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 010.099.1105-8: R$ 48.463,50 (dívida ativa) e R$ 5.072,90 (IPTU 2026);

c) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2026: R$ 34.366,21.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lanço, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão

da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a decisão a fls. 273/275 dos autos:

"(...) *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. Em caso de desistência do lance, o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro (...)".*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

"(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexiste tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.
(...)

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.
(...)
XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)"

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ:

"*Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.*"

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

Eu,_____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Diego Mathias Marcussi
Juiz de Direito